



Datum
2022-02-21

Diarienummer
KFN-2022/17.313

Handläggare
Anna Sillén
Anna.Sillen@huddinge.se

Kultur- och fritidsnämnden

Remissvar på Detaljplan för Vårby udde-etapp 1

Förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 21 februari 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Den nya detaljplanen skulle innebära att en ny stadsdel kan byggas i ett före detta bryggeriområde i Vårby. Området för etapp 1 planeras för 2 000 bostäder, en skola för ca 600 elever i klasserna F-9, en idrottshall, två bollplaner, flera förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor.

Stadsdelen kommer knytas ihop med omgivande områden och även innehålla en aktivitetspark, parker, torg och strandpromenad. Målet är att området ska upplevas som en levande sjönära och grön stadsdel för boende, arbetande och besökande.

Förvaltningen ser positivt på den planerade idrottshallen och bollplaner samt aktivitetsytan vid strandpromenaden – ytor som främjar rörelse i olika former.

Förvaltningen önskar betona vikten av att offentlig konstnärlig gestaltning tar plats i planeringen av nya områden.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Spendrups AB bedriver inte längre bryggeriverksamhet i Vårby. År 2016 presenterade de ett bostadsprojekt för sitt område och för en del av kommunens intilliggande fastighet. Våren 2017 förklarade sig Spendrups AB villig att sälja sina fastigheter på västra sidan av Vårby allé till Magnolia Bostad AB när en detaljplan antas. Kommunen samarbetar nu med både Spendrups och Magnolia kring detaljplanen.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet har en lång kulturhistoria som mynnar i Vårby källas placering i området. Källan är ett utlopp från en utlöpare till Uppsala rullstensås och blev godkänd som hälsobrunn år 1707. Runt brunnen växte en kultur att dricka brunn



fram med byggnader, och parkområden. I slutet av 1920-talet anlades Vårbybadet som en del i en hälsotrend för de trångbodda stadsborna. Under 1930-talet inleddes traditionen med att tillverka mineralvatten på platsen vilket sedan ledde fram till den moderna bryggeriverksamhet som så småningom blev Spendrups verksamhet. De första byggnaderna ritades på 1950-talet av arkitekten Leif Damgaard. Bland annat tillkom de två tegelbyggnader som idag finns kvar på platsen, verkstadsbyggnaden "Cigarren" och panncentralen. Byggnader tillkom och byggdes om under årens lopp och den nyaste byggnaden är Spendrups huvudkontor som byggdes i början av 2000-talet. 2011 lades verksamheten ned och det som finns kvar idag är huvudkontoret.



Ett förslag på detaljplan för Vårby Udde – etapp 1 är ute för samråd. Planområdet ligger mellan Vårby gård och Vårby Haga, och avgränsas geografiskt av Mälaren i väster, E4/E20 i söder och öster och Vårby strandbad i norr.

Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra cirka 2000 bostäder, handel, förskolor och en skola, ett centralt torg, ny gatustruktur och strandpromenad utmed vattnet. Genomförandetiden är 15 år och börjar efter att planen vunnit laga kraft.



Vidare syftar detaljplanen till att ta till vara delar av områdets industrihistoria, tillgängliggöra den befintliga Gömmarbäcken och bevara de naturvärden som finns i området.

Detaljplanen ska tillgängliggöra strandlinjen runt udden för boende och besökare genom anläggandet av en strandpromenad och strandpark. Dessa kopplas samman med Vårbybadet vilket gör det möjligt att gå utmed Mälaren fram till Vårby gård.



Ett stort fokus i detaljplanen ligger på att Vårby udde ska vara en hållbar stadsdel ekologiskt, ekonomiskt och inte minst socialt. Vårby udde ska vara en stadsdel som man vill bo och verka i under många år framöver. Vårby uddes tre mål lyder:

1. Hållbart stadsliv med människan i centrum
2. Hållbar och attraktiv stadsdel med grönska och vatten
3. Hållbar promenadstad

Ett gestaltungsprogram (Bilaga 2) har tagits fram där planens syfte, att skapa en stadsdel med höga kvaliteter, har lyfts fram.

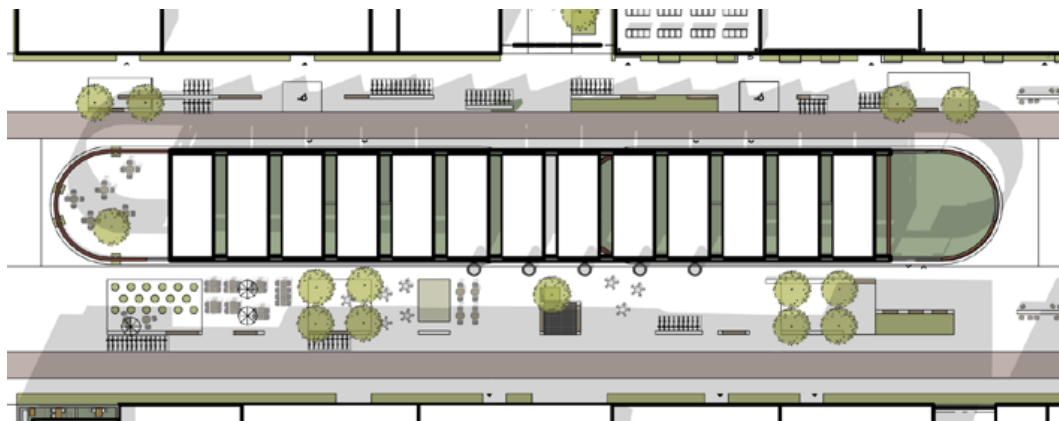
Mötesplatser

Planförslaget ger möjlighet för många olika mötesplatser och målpunkter. Mötesplatserna kommer variera i karaktär och funktion. Vissa kommer vara urbana och andra gröna, vissa kommer vara fulla med aktivitet och andra lugna och tysta.

Den bevarade byggnaden "Cigarren" utgör den viktigaste länken tillbaka till bryggeriverksamhet och kommer att bevaras och i viss mån återställas till ursprungstanken. Byggnaden Cigarren pekas ut som ett lämpligt läge för en medelstor livsmedelsbutik och restaurang eller café. Läget och byggnadens utformning gör den även lämplig för offentlig service som till exempel bibliotek, folktandvård, vårdcentral etc.



En av de största och viktigaste mötesplatserna i Vårby udde kommer vara torget runt Cigarren. Torget är ett långt och smalt torg som sträcker sig från gång- och cykelförbindelsen under motorvägen hela vägen till den skogsbeklädda kullen. På torget blandas lek, vatten, serveringar, planteringar och sittplatser. Byggnaden Cigarren delar in torget i två avlånga rum där de flesta aktiviteter koncentreras till den södra, något bredare delen.



Figur 1 Cigarren med omkringliggande torg

Vatten har en historiskt viktig betydelse för området i och med Vårby källa, som är anledningen till att bryggeriet lokaliserades på platsen och formade området. På torget blandas lek, vatten, serveringar, planteringar och sittplatser. På torget placeras en fontän, som kommer fungera som en mötespunkt på torget både när vattnet är i gång och när den är torr.

Den skogsbeklädda kullen kommer utgöra ett viktigt kvartersnära naturområde. En ramp planeras från torget upp en bit på kullen för att göra kullen mer lättåtkomlig. Högst upp på kullen kommer ett utsiktstorn och sittplatser att anläggas.

Strandpromenaden

Grönområden, parker och rekreations- och friluftsområden är viktiga för vardagsmotionen så det tätortsnära landskapet måste vara tillgängligt. I Vårby udde kommer det finnas tillgång till park i form av strandpromenaden med



Figur 2 Strandpromenaden Mellan strandpromenaden och gångfartsområdet mot bebyggelsen bildas ett långsträckt parkrum för samvaro och aktiviteter.

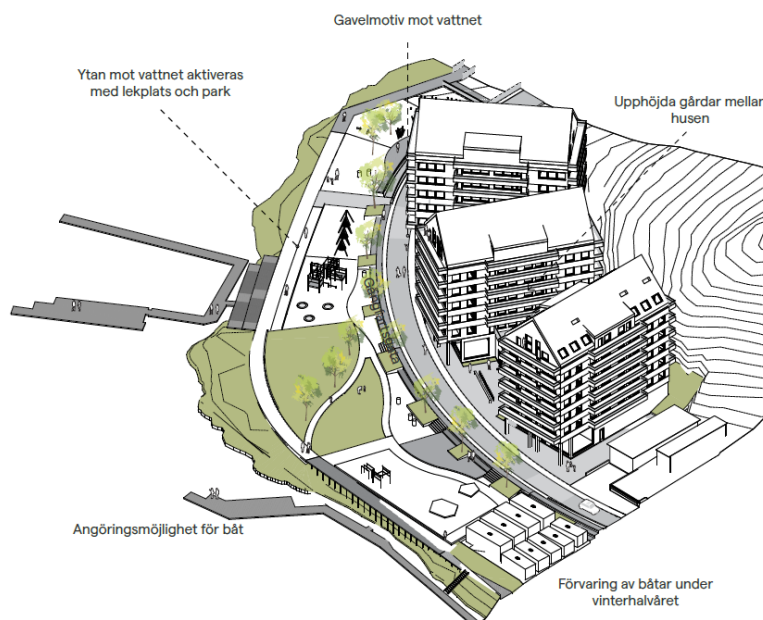


strandparken. Då det ofta saknas platser för äldre barn och ungdomar kommer strandparken få aktiviteter med denna målgrupp i åtanke.

Vårbybadet kommer bli en del av strandpromenaden när denna förlängs runt udden och kommer därför upplevas som större än idag. Vid början av den nya strandpromenaden planeras en lekpark med fokus på vattenlek. Hela strandpromenaden planläggs som allmän platsmark *Park* och kommer att gå över till kommunalt huvudmannaskap. En större gräsyta i mitten av parken möjliggör spontana aktiviteter såsom picknick, bollek och gruppträning. Mellan gräsytan och Båtklubben finns ytor för träning och fysisk aktivitet såsom klätterkuber, parkourelement och utegymutrustning.

Vidare ansluter parken till Båtklubbens område som på sommaren blir en flexibel parkyta med tillfällig utrustning för exempelvis skate, kickbike och multisport.

KVARTER H1-3



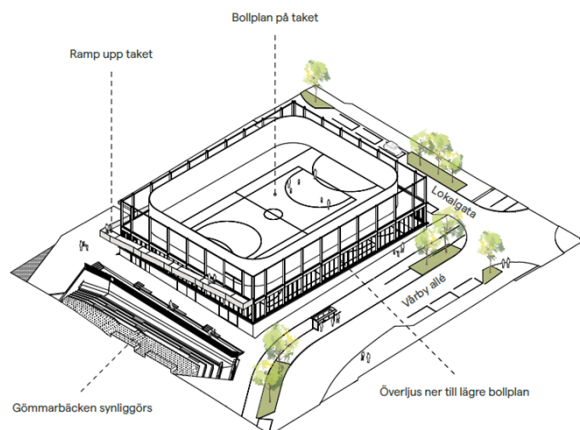
Idrottshall

En ny grundskola planeras i Vårby udde för ca 600 elever i klasserna F-9. Skolan kommer ta plats i Spendrups gamla huvudkontor som byggs om för sitt nya ändamål. Beslut om att skolan ska drivas i fristående regi togs i KS 2018/453.112. Det är Internationella Engelska Skolan som kommer att driva verksamheten.

En idrottshall placeras så att skoleleverna har nära tillgång till hallen samtidigt som man kan nå hallen från Vårby allé. Idrottshallen kommer att användas av skolan men är även möjlig för föreningar att använda. På skolgården planeras även för en mindre bollplan.



Idrottshallen är utformad så att det är möjligt att anlägga en fem-mot-fem konstgräsplan på taket. En andra bollplan med samma storlek planeras alldeles norr om skolan. Detaljplanen reglerar en idrottshall på 3650 m² bruttoarea.



Idrottshallen är planerad på mark som kommer att användas av Tvärförbindelse Södertörn som etableringsområde.

Säker skolväg

Stadsdelen föreslås få flera förskolor och en skola. Genom att skapa säkra skolvägar är syftet att få fler barn att gå eller cykla till skolan vilket också kan bidra till minskat bilanvändande hos de vuxna. Trafikutredningen har identifierat vilka korsningspunkter i stadsdelen där det är viktigt att skapa ökad trafiksäkerhet och trygghet för barn. Där gång- och cykelbanor passerar under E4/ E20 behöver tunnlarna göras trygga. Barn i stadsdelen kommer att behöva korsa Vårby allé för att ta sig till skola och idrottshall. Dessa korsningspunkter behöver därför utformas för att öka trafiksäkerheten genom hastighetsdämpande åtgärder.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig till största delen positiv till detaljplanen för Vårby Udde - etapp 1, dock vill förvaltningen framföra några synpunkter.

Förvaltningen anser att detaljplanearbetet har på ett bra sätt omhändertagit barn- och ungdomsperspektivet. Det är bra att det planeras för en ny skola med idrottshall och bollplan i detaljplanen i samband med att området utvecklas och nya bostäder byggs.

Förvaltningen anser att det är viktigt att området utvecklas med hänsyn till barns behov av en stimulerande miljö där barnen prioriteras. Det betyder att viktiga platser för barnen i området bör erbjuda en varierad möjlighet till såväl lugnare som mer aktiv lek. Detaljplanen har på ett bra sätt omhändertagit barns



möjligheter till rörelse genom både två bollplaner och en aktivitetspark vid strandpromenaden.

Dock har förvaltningen svårt att uppskatta storleken på aktivitetsparken och övriga allmänna ytor omkring strandpromenaden. Förvaltningen saknar ytor dedikerade till övriga befolkningsmöjligheter till rörelse, kanske främst för den äldre populationen i närområdet, till exempel en boulebana eller ett utegym riktat till äldre brukare. Förvaltningen vill framföra en önskan om att planera för en flexibel spontantäta för kombinerat nyttjande.

I detaljplanen ingår en idrottshall bredvid skolan med en bollplan på taket, som idrottshall med bollplan som ska användas av skolan och föreningar. Förvaltningen tycker att idrottshallens byggnad ser nytänkande ut, men ställer sig frågande till hur skötseln av konstgräsplanen praktiskt sker; finns det förutom rampen annat sätt att transportera upp nödvändiga maskiner vid underhåll.

Detaljplanen beskriver en specifik typ av konstgrässystem med sand för konstgräsplanen, vilket förvaltningen anses inte ska tas med. I stället bör det formuleras så konstgrässystem ska väljas utifrån rådande riktlinjer utifrån ett miljöperspektiv, då vi idag inte vet hur forskningen kring konstgräs har framskridit när det är dags att anlägga planen. Inom anläggning av konstgräsplaner är utvecklingen snabb, och kultur- och fritidsförvaltningen följer kontinuerligt forskningen inom området, samt följer arbetet i upphandlingsgruppen för konstgräs som Sveriges Kommuner och Regioner driver för att minska utsläpp av mikroplaster i naturen.

I Lokalresursplan 2021 har nämnden fått i uppdrag att utreda om det behövs en fullstor 20x40 hall, vilket planeras att göras utifrån befolkningsprognos och antal aktiva föreningar i området med mera. I samband med behovsutredningen av hallen anser förvaltningen att ägande och drift av den kommande idrottshallen och bollplanen även bör utredas.

Förvaltningen ser positivt på att i detaljplanen ingår ytterligare en bollplan en liten bit bort från skolan då det förutom aktivitetsparken inte verkar finnas fler större öppna ytor för spontanrörelse.

Förvaltningen anser det viktigt att det finns säkra skolvägar för barnen i området. Det innebär tillräckligt breda gång- och cykelbanor samt att säkra övergångsställen inrättas med god belysning. Detta gäller även för lekparken och andra områden där barn vistas. För barn är det viktigt att helt eller delvis kunna ta sig själv mellan hem, vänner och aktiviteter. Detaljplanen har på ett bra sätt hanterat planering av säkra cykelvägar.

Offentlig konst

Förvaltningen önskar betona vikten av att offentlig konstnärlig gestaltning tar plats i planeringen av nya områden. Konst bidrar till levande och attraktiva livsmiljöer och genererar delaktighet, trivsel och trygghet i ett område. Enligt kommunens Arkitekturstrategi bör stadsrummen innehålla konstupplevelser och



inspirera till lek och kreativitet. Konst ger identitet och karaktär till platsen, är intresseväckande och kommunikativ. Investeringar i konst bör uppmuntras i varje byggprojekt¹. Detta gäller särskilt på de offentliga platser där människor kommer röra sig under en stor del av dygnet, såsom i anslutning till torget runt Cigarren, längs med strandkajen och i parker.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningen ser inte några omedelbara ekonomiska eller juridiska konsekvenser av förslaget till detaljplan.

Förvaltningen vill däremot lyfta att på längre sikt medför tillkommande anläggningar en utökad hyra och utökade driftkostnader för nämnden.

Anja Dahlstedt
Kultur- och fritidsdirektör

Ann-Christine Lundberg
Stabs- och utvecklingschef

Bilagor

- Bilaga 1. S-Planbeskrivning Vårby udde
- Bilaga 2. S-Gestaltningssprogram Vårby udde
- Bilaga 3. S-Plankarta Vårby udde

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

¹ sid 25, Arkitekturstrategi, Huddinge kommun, 2020